

УДК 340.111.5:332

UDC 340.111.5:332

12.00.00 Юридические науки

Legal sciences

**ЗЕМЕЛЬНО – КАДАСТРОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ
В ПЕРИОД РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ (1721 –
1825 ГОДА)**

**LAND AND REGISTRY RELATIONS IN THE
PERIOD OF THE RUSSIAN EMPIRE (1721 –
1825)**

Оганесян Кристина Тиграновна
старший преподаватель кафедры землеустройства и
земельного кадастра КубГАУ

Oganesyan Christina Tigranovna
senior lecturer of Chair of land management and land
registry of KubGAU

SPIN-код автора: 3305-2726
kristonia@mail.ru

SPIN code of the author: 3305-2726
kristonia@mail.ru

*Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования Кубанский
государственный аграрный университет,
350044, Россия, г.Краснодар, ул.Калинина, 13,*

*Federal State Budgetary Educational Institution of
Higher Professional Education Kuban State
Agricultural University, 350044, Krasnodar, Russia
Kalinina,13*

Каждый этап развития общества сопровождается развитием государства. Земля имеет неразрывную связь с развитием общества, поскольку является основой отношений по владению, пользованию и распоряжению ею. Проводя анализ рассматриваемого периода, мы видим, какое развитие получило землемерие. Так же, мы видим важность этих мероприятий, прочно проходящих сквозь века. За описываемый период государство перешло от государственной собственности к возможности принятия наделов в частные руки. Что касается землемерия, то перенимаемый западный опыт и свои собственные наблюдения привели его на новый уровень. Важно отметить, что дороговизна и сложности проведения учета и оценки земли были всегда и по сей день мы с ними сталкиваемся. Большое нежелание людей вести учет земли, а как следствие уплачивать налог, идет красной нитью за государством. Исторически возникновение земельного кадастра характеризуется в силу объективной необходимости в получении сведений о земле, поскольку земля являлась и является первоисточником получения материальных благ и объектом налогообложения. Представлен переход землемерия от простого учета земли к качественному учету земли и плавной смены к землеустройству территории. Тем самым отчетливо просматривается рывок в развитии земельно – кадастровых отношений в период Российской империи

Every stage of development of society is accompanied by the development of a state. Land has an inseparable connection with the development of a society as far as it is a basis of relations on possession, use and arrangement with it. Taking the analysis of considering period we see what kind of development was obtained by the land use. As well as we see the importance of these arrangements, firmly passing through centuries. For the describing period of the state moved from state property to the possibility of allotment reception in private hands. Concerning to land management, imitating the west experience and its own observations led it to a new level. It is important to notice that the high cost of living and the complexity of calculation and assessment of lands were always like that and we meet with them nowadays. The large reluctance of people to manage lands and pay taxes for that stands out beyond the state. Historically the origin of land cadastre is characterized under the objective necessity in obtaining of land data, as far as land is a source of getting material goods and the object of taxation. There was presented the transition of land use from simple account of lands to the qualitative land account and main replacement to land management of the territory. The jerk in the development of land-cadastre relations in the period of the Russian Empire is considered clearly

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР,
УСТРОЙСТВО ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕМЕРИЕ,
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, МЕЖЕВАНИЕ, КАДАСТР
ЗЕМЛИ РУССКОЙ, РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ,
ГЕНЕРАЛЬНОЕ МЕЖЕВАНИЕ,
СТОЛЫПИНСКАЯ РЕФОРМА, ОТМЕНА
КРЕПОСТНОГО ПРАВА

Keywords: LAND REGISTRY, LAND MEASURES,
LAND MANAGEMENT, LAND USE, INVENTORY
OF THE RUSSIAN LAND, RUSSIAN EMPIRE,
GENERAL LAND SURVEYING, STOLYPIN
REFORM, CANCELLATION OF SERFDOM LAW

Изменение существующего положения на начальный период Российской Империи в земельно – кадастровых отношениях, было продиктовано происходящим в стране. Поскольку велись войны по завоеванию новых земель, расширялись города и возводились новые, перенимался западный опыт, наряду с этим и появлялась необходимость в грамотном ведении учета земель.

Существующий порядок учета земель выглядел примерно так: велись Писцовые книги, в которые заносилась информация о землевладельцах и землепользователях, о всех видах совершенных сделок: обмен землевладениями, передача по наследству и купля – продажа земель. Так же заносилась информация о качественном учете земель, в него входили урожайность, видах угодий и качества плодородия земель, которые делились на добрые, худые, очень худые и средние. Это качественное подразделение земель складывалось от учета полученного урожая. Который так же велся в данных книгах.

Содержалась и финансовая информация в Писцовых книгах, вносились сведения по оценке имущества и по стоимости установленного за него налога.

Писцовые книги были признаны государством в качестве главного доказательства прав на землю, а внесенная в них запись получала характер государственной регистрации. Пример Писцовой книги изображен на рисунке 1.

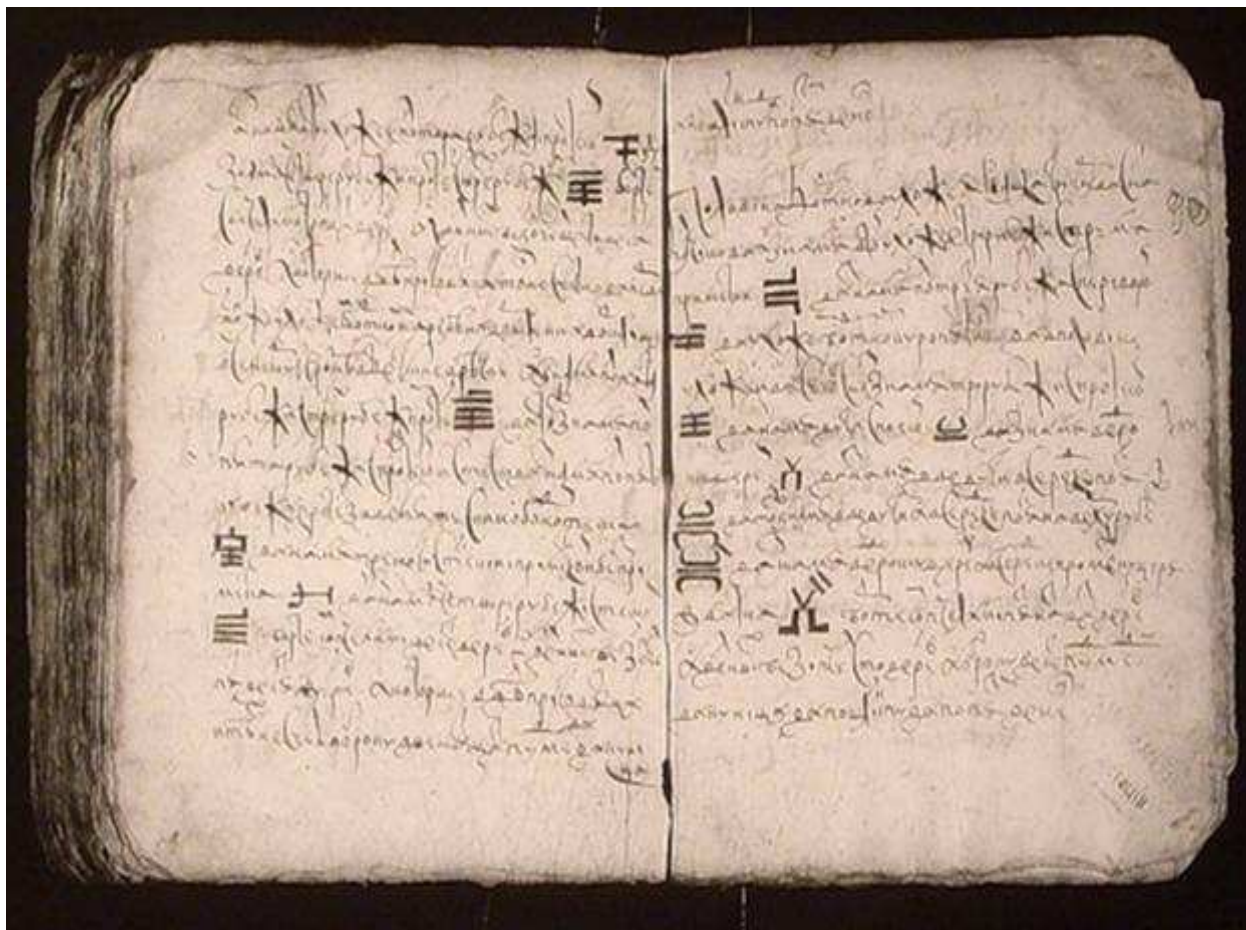


Рисунок 1 – Песцовая книга

Данные книги велись по населенным пунктам: по городам, по уездам, по станам и волостям и в них вносилась информация по всем землям.

Кроме этих книг так же велись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги. В окладные книги вносились только доходные земли, то есть земли, приносящие доход. Так же вносилась информация о размере такого земельного участка. В приправочные книги заносилась информация о служилых землях, с указанием собственников таких земель и их оснований. Служивые земли принадлежали служивым людям, (люди, которые были обязаны нести военную или административную службу государству), и земли эти были

им выданы государством. Полевые книги составлялись при проведении межевания земель и на их основе в последствии и появились межевые книги. В данных книгах отражалась информация о прохождении границы землевладения. Строенные книги отображали количество и местонахождение земель, отведенных для строительства городов. В отказные книги вносили раздаточные земли, в засечные книги – земли, находящиеся по границам государства, в дозорные книги заносилась информация о худых землях, которые находились в плачевном состоянии либо были разорены и которые подлежали изъятию в пользу государства. Вотчинные книги содержали сведения о распределении тягла между населением вотчины, то есть была своего рода налоговая книга, в которой отображалась информация о количестве назначенной повинности или количестве необходимых выплат за пользование землей.

Таким образом, вся собираемая и вносимая в данные книги информация служила с одной стороны правовым закреплением прав на пользование землей, и с другой стороны давала возможность рассчитать налоговые ставки для уплаты населением государству.

Но это система внесения земельно – кадастровой информации существовала в самом начале введения Российской империи.

По исследованиям А.Э.Каримова – земельный кадастр петровского периода почти полностью остался вне внимания исследователей, что, впрочем, объясняется небольшим вниманием, которое уделялось земельному кадастру в первой половине XVIII веков [3].

Но все же, рассмотрим данный период земельно – кадастровых отношений.

Важным этапом развития кадастровой политики Петра было полное уничтожение существовавшей поместной системы. Было проведено объединение поместий и вотчин и введена подушная подать. Что значило расчет и внесение платы не с земли (независимо от

правообладателя), а с лица. В результате этого, качественная оценка земель утратила свое значение.

Подушный налог, который распространялся на всех подданных Империи, был основным видом налога. И в значительной мере повысил поступления денежных средств в казну. Именно введение новой системы было встречено большим противостоянием. Поскольку оно повысило и распространило данный налог на всех землепользователей, особенно на крупных землевладельцев. Эта ситуация усугублялась отсутствием точных картографических планов.

Ситуация исправлялась появлением землемеров и межевщиком, в связи с этим повысился уровень точности проводимых измерений, который впервые тогда проводились на основании геометрии и с применением геодезических приборов.

В конце XVIII века в России уже имелись карты с координатной сеткой (Ф.Годунова, Г.Геритса, И.Массы, Н.Витсена), и по указу Петра I началось планомерное проведение систематических съемок и составление Генеральной карты России, получившее свое развитие уже после его смерти [1]. Генеральная карт Российской империи представлена на рисунке 2.

Однако выполнить все замыслы Петр не успел. Его политика в области землеустройства и земельного кадастры была продолжена Анной Иоанновной (1730 – 1740) и Елизаветой Петровной (1741 – 1761).



Рисунок 2 – Генеральная карта Российской Империи

В 1734 году был издан первый «Атлас Всероссийской Империи» И.Кириллова, а уже в 1745 был опубликован «Атлас Российский» (Атлас Империи) Российской академией наук, который состоял из одной общей (Генеральная карта Российской Империи) и девятнадцати специальных (карты уездов) карт в масштабе 285 верст в дюйме.

Кроме этого, на основании указов 1734 и 1747 годов была проведена топографическая и геодезическая съемки земель Санкт – Петербурга и Москвы, в последствии на основании этой съемки и были составлены планы этих столичных городов.

Вотчиной к 1733 году была закончена коллективная перепись писцовых книг, так же был подготовлен ряд инструкций. В дальнейшем весь этот материал и послужил основой ля Генерального межевания 1765 года.

С 1752 года началась общегосударственная оценка земель. Итогом данной оценки стала Межевая Инструкция 1754 года, которая закрепила порядок и правила проведения оценки земли.

Издание картографического материала и указов по земле привело к уменьшению формального подхода к ведению данной деятельности. Поскольку сложившаяся, в виду отсутствия знаний закрепленных границ территорий, ситуация нередко создавала конфликтные моменты между землепользователями. Возникали самоуправства на межах, а как следствие споры, драки и даже убийства. Все это побудило государство на создание единой оценки измерения, поскольку до этого измерения велись с использованием различных единиц, что и побуждало конфликты. Межевой Инструкцией был определен размер казенной десятины, который равнялся 1,0925 гектар.

Впрочем, спор по поводу земли существует и по сей день. Самый распространенный вид земельных конфликтов был, есть и будет – проведение межи и установка забора между смежными участками. Сосед готов убить другого соседа и даже геодезиста, за пять неподделанных сантиметров земли.

Все это и побудило к срочному устранению существующих недостатков. Веденные мероприятия были направлены на межевание и учет земель, данные действия должны были стабилизировать существующие конфликты, так же они должны были утвердить в стране спокойствие земельных отношений и обеспечить правильное пользование государством казенных земель.

Сказывалось так же отсутствие кодифицированных законов и малое количество нормативных актов связанных с данной тематикой.

Была создана межевая экспедиция, которая существовала при Сенате, и которая в последствии (в 1769 год) была в Межевой департамент. В ведомство которого входило межевание земель и решение земельных споров.

Отдельным этапом можно выделить секуляризацию церковных земель при Петре III (годы правления 1761 – 1762).

В 1762 году был издан Указ, суть которого заключалась в следующем: управление церковными вотчинами было передано созданной Коллегией экономии. В церковные вотчины направлялись специальные офицеры для надзора.

Так же было предписано отлучить от управления всех лиц, имеющих титул духовенства. Был изменен налоговый расчет крестьянам церковных земель, им предписывалось платить рублевый налог, вместо подушного оклада.

В пользовании крестьян оставалась вся та земля, которую они пахали на церковных вотчинников. Земля же, которая и раньше не находилась в их пользовании, а равно мельницы, различные угодья надлежало отдавать на оброк желающим. Полученные указанными путями суммы должны были поступать в распоряжение Коллегии экономии. Все начатые до указа дела об излишнем отягощении крестьян должны были прекратиться, однако все поборы, взятые управителями неправильно, надлежало возратить крестьянам немедленно [4].

А следующим этапом становления землемерия в период Российской Империи можно выделить начало Генерального межевания, которое было начато в 19 сентября 1765 года Екатериной II (1762 – 1796 года правления) с подписания Манифеста о Генеральном межевании земель Российской Империи. Этот нормативный акт явился значимым в правовой истории землеустройства того времени. Однако, одновременно с его принятием в обществе разгорелись большие споры, так как землеустройство в тот период носило больше хаотичный порядок и требовало упорядочения. Земельные участки одного собственника были с чересполосицей, вклиниванием, вкрапливанием. Эти явления означали изменения по факту площади, а иногда и месторасположения земельного участка, что приводило к недовольствам и волнениям. Данная ситуация дошла до такой степени, что Екатерина II собственноручно начертала

будущий межевой девиз «Каждый при своем» и подтвердила его следующими знаменательными словами: «Утверди, Господи, достояние людям своим». Изречение «Каждый при своем», начертанное рукой императрицы, нашло отражение на рисунке межевого штампея. Впоследствии оно находилось также на знаке форменного кепи воспитанников Константиновского межевого института.

А уже 13 февраля 1766 году была издана «Инструкция землемерам к генеральному размежеванию», в которой говорилось: «Снятие производить через вернейший инструмент – астролябию с принадлежностями, которую, приняв, осмотреть с прилежанием в её исправности» и «содержать в крайнем бережении, чтобы оный не испортился» [7].

Так же были изданы Генеральные правила для межевых комиссий.

Для проведения генерального межевания были созданы:

Межевая экспедиция – на базе Правительствующего сенат;

Межевая канцелярия – в Москве;

Межевые конторы – в губерниях.

Так же было учреждено звание землемера. Землемером являлся специалист по межеванию.

Землемерами назначались лица, имевшие «науку и способность снимать земельные дачи и класть на планы», преимущественно из военных (военные были в ведении Военной коллегии, статские - Сената. Именным указом от 18 ноября 1768 года лицам, поступившим с военной службы, после 1 сезона полевых работ был предоставлен выбор, вернуться ли на военную службу или остаться Землемером с отчислением из полков); затем – по 1819 год – из выпускников Константиновской землемерной школы (окончившие с отличием получали звание Землемера и чин XIV класса); с 1835 года – из выпускников Константиновского института (окончившие с отличием получали звание старших помощников Землемера с чином XII

Предполагалось выполнения межевания для частных нужд. То есть, собственник, при наличии спора по меже, по сведениям предыдущего межевания, заказывал землемерное уточнение за свой счет. Полученные сведения так же вносились в Генеральное Межевание и направлялись данные заказчикам.

Согласно сенатскому указу от 9 апреля 1775 года Землемер обязывался в теплое время года, кроме ненастных дней, проводить измерения, а в зимнее время года вести канцелярию по внесению полученных данных. Но все полученные данные по измерениям должны были внесены не позднее декабря месяца. Так как к декабрю не должно было оставаться ни одного неразмежеванного участка, занесенного в план. Землемер вел межевые книги и полевые записки.

При Землемере состояли канцелярист, подканцелярист, копиист, унтер-офицер, капрал и 8 солдат. Для проведения копания ям и установки межевых столбов брали жителей окрестных деревень (в полевых местностях не менее 15 человек, а в лесных, для вырубке просек, не менее 30).

Землемера так же сопровождал местный священник, дьячок или пономарь – для свидетельствования «прикладывания рук» местных жителей к межевым книгам и полевым запискам.

Так же в обязанности землемера входило сдерживание собственников от конфликта.

В связи с нехваткой землемеров, Указом Сената было предписано начать обучению землемерному делу помощников и учеников землемеров. Это и явилось основой для создания межевой школы. Эта школа получила название Константиновской школы, в честь сына императора Павла, чьим ангелом хранителем был равноапостольский император Константин, и именно с тех самых пор Святой Константин и является покровителем всех землемеров.

Эта школа вскоре переросла в Константиновское землемерное училище, и потом в Константиновский межевой институт, существующий и по сей день, но уже как Московский университет геодезии и картографии [6].

Главной задачей межевания выступала опись и учет государственных, казенных, и других землевладений. Это привело так же к составлению земельного кадастра церковных земель и дворянских имений.

По итогам проведения межевания составлялись межевые книги, а так же межевые планы. В межевые книги вносили информацию о землевладельцах, о месторасположении участка, об общем количестве земель, их распределениям по видам угодий (пашни, леса, населенные пункты, водные объекты). Так же вносились в межевые книги и экономические объекты (заводы, другие производственные объекты, мельницы). Так же записывалась и качественная характеристика исследуемого участка.

При проведении Генерального Межевания землемеры пользовались геодезическими приборами, что позволяло достаточно точно измерить и общую территорию и конкретный участок.

Кроме этого, свое законное обоснование и материальное обеспечение получили земли общего пользования, такие как дороги и бечевники.

Так же, ранее неизвестные дачи, (под дачами подразумевался общий и не разделенный на части массив, принадлежавший одному лицу), были отмежеваны и сведения внесены в реестр. Пример такого межевания изображен на рисунке 4.



Рисунок 4 – Пример схемы проведенного межевания дач

Генеральным Межеванием было охвачено 35 губерний, в которые входило 188,3 тысячи владений, составивших 300,8 миллионов гектар.

Вплоть до непродолжительного периода правления Павла I (1796 – 1801 года правления) нововведений в землеустройстве не было. С приходом к власти Павла I началась вестись работа по ведению точных и качественных карт территорий.

13 ноября 1796 года издал указ о передаче всех карт Генерального штаба в распоряжение генерала Кушелева Г.Г. и об образовании Его Императорского Величества Чертежной, из которой в августе 1797 года было образовано Собственное Его Величества Депо карт [6].

Эти преобразования в картографии позволили сформировать государственный архив картографических материалов для военного пользования.

При Депо карт образовалась гравировальная часть. В последствии Депо было переименовано Военно – топографическое депо и 12 февраля 1812 года было передано в подчинение Военному министерству.

При Александре I (1801 – 1825 года правления) ведение системы межевания, учета и кадастра недвижимости продолжалось. Это было продиктовано итогами русско-турецких войн, когда проводилось освоение завоеванных земель.

Это время характеризуется перенятием западного опыта в системе управления государством. А если взять ведение кадастра земли, то нововведением стало проведение переоценки земли раз в 10 лет.

Правление Николая I (1825 – 1855 года) характеризуется началом работы по систематизации и кодификации государственного законодательства, в том числе это коснулась и земельных отношений.

Итогом данной работы стало издание в 1832 году Свода законов Российской империи.

В это время начали проводить оброк государственных крестьян не с душ, как было ранее, а с земель. Это потребовало более точных данных. Что и получило продолжение в сборе более точных данных по качественному и количественному учету земель, а так же привело к оценке земель.

Вновь образованное в 1837 году Министерство государственных имуществ начало разработку нового земельного кадастра: были проведены работы по учету, съемке и определению размеров земельных участков (обследовались усадьбы, пашни, сенокосы, пастбища).

Эти исследования показали, что европейская часть России занимала 39 % – леса, 26 % – пашни, 16 % – луга и выгоны, 19 % – неудобные земли.

В 1850 году, под руководством Менде А.И. были начаты и продлились 17 лет поинструментарные съемки местности территории европейской части Российской Империи, за основу которых были взяты материалы Генерального Межевания [2].

Пример карты составленной в данный период представлен на рисунке 5, на котором изображена Владимирская губерния.

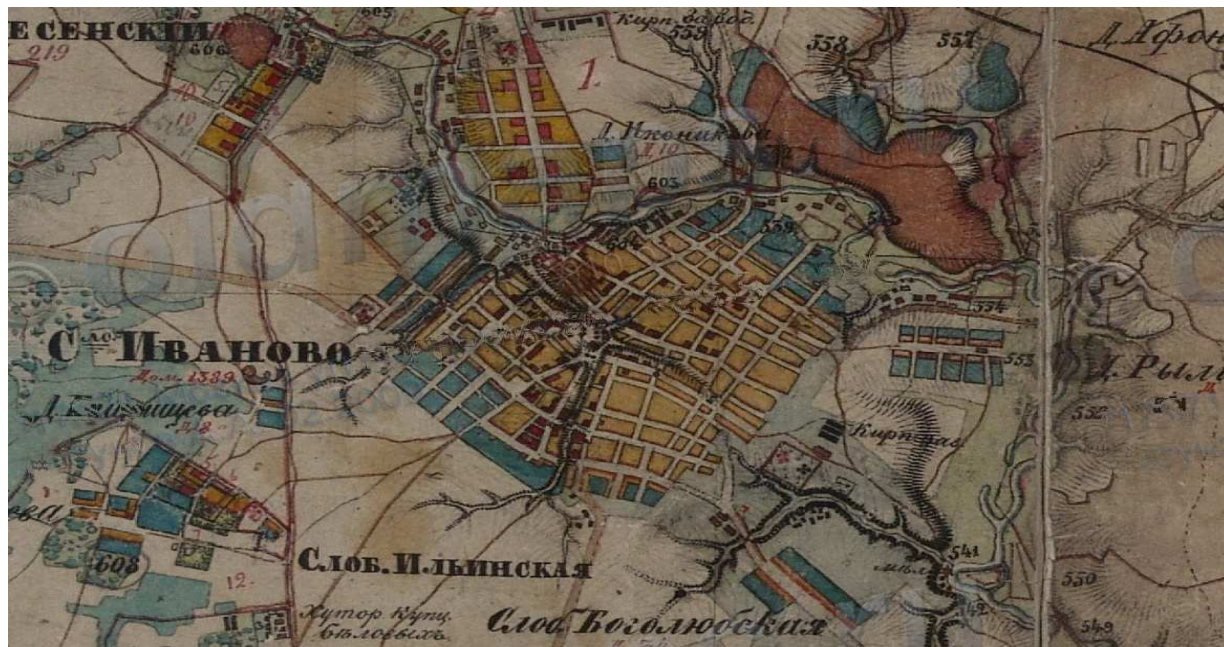


Рисунок 5 – Карта Российской империи: Владимирская губерния, 1850 год

Эти карты содержали информацию по качественному и количественному составу земель (информация о лесах, полях, пахнях, болтах, лугах, песках и так далее). Данная информация позволила провести анализ урожайности земель, за выбранный период определили условный валовых доход. Из дохода исключили расход и получили чистый доход. По имеющимся среднерыночным ценам провели расчеты и выявили денежную составляющую. И как следствие издали первый Атлас сельскохозяйственной статистики, содержащий так же сведения земельного кадастра.

В целом, за рассматриваемый период землеустроительные мероприятия положили начало в развитии общественных отношений и становлении государственности Российской Империи.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственные регистрация и учет земель. – Москва, 2006. с. 14 – 15.
2. Военно - статистическое обозрение Российской Империи, Том-03 Часть-1.
3. Каримов А.Э. Докуда топор и соха ходили. Очерки истории земельного и лесного кадастра в России XVI – начала XX века. – Москва, 2007. с.58 – 59.
4. Архив статей православной тематики // - Режим доступа: <http://www.molitiv.net>.
5. Бельдова М.В. Межевое законодательство и деятельность Межевой части в России за 150 лет. – Питергоф, 1915 // - Режим доступа: <http://www.imha.ru/1144523652-zemlemer.html>
6. Болтиков В. Для служебного пользования: Русская военно – топографическая карта // Режим доступа: http://bratishka.ru/archiv/2011/5/2011_5_9.php
7. Инструкция землемерам к генеральному всей Империи нашей земель размежеванию / – М.: Книга по Требованию, 2012. – 31 с. // - Режим доступа: <http://static.my-shop.ru/product/pdf/129/1286899.pdf>

References

1. Varlamov A.A., Gal'chenko S.A. Gosudarstvennye registracija i uchet zemel'. – Moskva, 2006. s. 14 – 15.
2. Voенno - statisticheskoe obozrenie Rossijskoj Imperii, Tom-03 Chast'-1.
3. Karimov A.Je. Dokuda topor i soha hodili. Oчерki istorii zemel'nogo i lesnogo kadastra v Rossii HVI – nachala HH veka. – Moskva, 2007. s.58 – 59.
4. Arhiv statej pravoslavnoj tematiki // - Rezhim dostupa: <http://www.molitiv.net>.
5. Bel'dova M.V. Mezhevoe zakonodatel'stvo i dejatel'nost' Mezhevoj chasti v Rossii za 150 let. – Pitergof, 1915 // - Rezhim dostupa: <http://www.imha.ru/1144523652-zemlemer.html>
6. Boltikov V. Dlja sluzhebnogo pol'zovanija: Russkaja voенno – topograficheskaja karta // Rezhim dostupa: http://bratishka.ru/archiv/2011/5/2011_5_9.php
7. Instrukcija zemlemeram k general'nomu vsej Imperii nashej zemel' razmezhevaniju / – М.: Книга по Требованию, 2012. – 31 с. // - Rezhim dostupa: <http://static.my-shop.ru/product/pdf/129/1286899.pdf>